

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Проверка правоспособности продавца и полномочия уполномоченных лиц на совершение сделки купли-продажи

Продавец – _____ адрес _____	_____ (далее в данной таблице – Продавец или Общество)
Правоспособность подтверждена	Подтверждена на дату _____ (дата последней предоставленной выписки из ЕГРЮЛ).
Действующая редакция устава и изменения к нему	Устав, о котором внесена запись в _____
Руководитель (должность, ФИО) Протокол ОС Согласно п. 14.2, 14.9 и 15.2. Устава, утв. 16.03.2011 г.	Директор _____
Срок полномочий руководителя Согласно п. 15.2. Устава, утв. 16.03.2011 г.	_____ (5 лет)
Иные лица уполномоченные (кроме руководителя) на заключение соответствующей сделки	Нет информации
Участники Согласно Выписке из ЕГРН от 26.11.2020	_____ % от УК Общества; _____ % от УК Общества; _____ (2013) – 25 % от УК Общества;
Информация о заинтересованности в совершении сделок В соответствии с ФЗ «Об ООО»	Не требуется одобрение сделки купли-продажи
Информация о крупности сделки В соответствии с ФЗ «Об ООО» Устав 2019 г. специальных положений не содержит	Согласно неподписанной справке Продавца: Цена сделки составляет _____ (двадцать один миллион пятьсот тысяч) рублей Соотношение: не превышает 25 % балансовой стоимости активов Продавца. Сделка не является крупной. Не требуется одобрение сделки купли-продажи. Необходимо представить подписанную справку с указанием балансовой стоимости активов Продавца за 2019 г.
Дополнительные ограничения на совершение сделок	Не выявлено
Заявленные/удовлетворенные в судебном порядке требования к Продавцу Картотека арбитражных дел по следующей ссылке в сети Интернет: http://kad.arbitr.ru/	1 судебное дело в АС Москв. _____ руб. Иных судебных дел не выявлено
Заявленные/удовлетворенные в судебном порядке требования к участникам Продавца Картотека арбитражных дел по следующей ссылке в сети Интернет: http://kad.arbitr.ru/	1. _____ (ОГРН 1027739143277) _____ дел нет. 2. _____ (ОГРН _____) 2 судебных дела в АС _____, по которым данное лицо является ответчиком. _____ (общая сумма долг _____ б., при этом решение на сумму _____ руб не вступило в законную силу, если вступит в силу, то есть риск признания банкротом по заявлению истца (_____)). 3. ОС _____ 2 судебных дела, по которым данное лицо является ответчиком. _____ (общая сумма дол _____). + _____ – информации нет;
Документы об отсутствии задолженности в бюджет	По данным системы «За честный бизнес» (https://zачестныйбизнес.рф/) _____ (ИНН _____) _____ (Юридический адрес: _____) Сведения о суммах недоимки и задолженности по пеням и штрафам за _____ (по данным ФНС): - земельный налог: _____ (сумма пен _____ б., сумма штрафа: 0,00 руб., сумма недоимки по налогу: 0,00 руб.) Долг за 2019 г. не указано.
Наличие/отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг	Отсутствует согласно неподписанной справке управляющей компании ОС _____

Необходимо **представить** подписанную справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам от управляющей компании ООО «Солдиз»

Необходимо предоставить:

1. Подписанную справку о не крупности сделки с указанием балансовой стоимости активов Продавца за 2019 г.
2. Подписанную справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам от управляющей компании ООО
3. Справка об отсутствии задолженности по налогу на имущество в отношении продаваемых участков, выданную налоговым органом.

2. Экспертиза прав ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛВИК ПЛЮС" на отчуждаемое недвижимое имущество:

Тип объекта недвижимости	Нежилое здание	-
	Здание	-
	Сооружение	-
	Земельный участок	2
	Незавершенный строительством объект	-
	Иное: жилое и нежилое помещение	-
Вид права на объект недвижимости	Право собственности	2
	Право совместной собственности	-
	Право долевой собственности	-
	Право аренды	-
	Иное:	-

1.	Представленные документы	Комментарии
Индивидуализация объекта недвижимости (наименование, площадь, место нахождения): Земельный участок, земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства, площадь 1071 кв.м., адрес: Московская обл	Выписка из ЕГРН получена самостоятельно продавца)	Границы участка на публичной кадастровой карте установлены. Сведения о характерных точках границ участка в выписке указаны. Без замечаний
Основания приобретения права на объект недвижимости Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от	Не представлено	Необходимо представить Решение о разделе земельного участка от
Объекты недвижимости, расположенные в пределах участка	Выписка из ЕГРН от 30.11.2020 г.	Отсутствуют
Обременения, ограничения	Выписка из ЕГРН от 30.11.2020 г. (которая получена самостоятельно без продавца)	Есть обременение: В пользу До подписания договора купли-продажи рекомендуется погасить запись об ипотеке и представить доказательства ее снятия. ВНИМАНИЕ! В выписке из ЕГРН, представленной продавцом раздел 3 про обременения отсутствует, при этом нумерация сбита: сразу после раздела 2 идет раздел 3.
Кадастровая стоимость объекта	Согласно сведениям опубликованным на сайте Росреестра, стоимость	Без замечаний
Градостроительная ситуация	Из открытых источников: карта, размещенная на геопортале Подмосковья (https://rgis.mosreg.ru/v3/#/map?bbox)	Участок расположен в территориальной зоне Ж-2 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ

	<p>с помощью которой выявлены:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Актуальные Правила землепользования и застройки, 2. карта градостроительного зонирования 3. карта зон с особыми условиями использования территории 	<p>ММАМИ), которая позволяет использование участка для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Предельные размеры земельных участков (кв. м) в такой зоне: от 500 кв.м. до 500 000 кв.м., т.е. участок в допустимых пределах.</p> <p>Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей: 40%</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка (м): 3 м.</p> <p>Вместе с тем, исходя из карты терзонирования участок подпадает в Территорию территориальных зон, попавших в зону санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ст. 4.1. ПЗЗ).</p> <p>В данной зоне есть следующие ограничения: режим санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, установленными решением Исполкома Московского городского и областного советов народных депутатов от 17.04 1980 г. № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП».</p> <p>Выделяется 2 пояса охраны.</p> <p>В 1 поясе: строительство запрещено.</p> <p>Во 2 поясе: всякого рода строительство, уничтожение насаждений, проведение железнодорожных и автотранспортных путей, использование водоемов для полива земельных участков и для сельскохозяйственных нужд, мероприятий по физкультуре, купанию и т.п. допускается в пределах второго пояса только с особого разрешения органов государственной санитарной инспекции.</p> <p>Поэтому в целях проверки данной информации сделан запрос в ГБУ МО «МММАМИ» (среды).</p> <p>Ответ ожидается (среды).</p>
<p>Наличие коммуникаций, комфортные условия проживания</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН (на газопровод) 2. Проект Акта по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок ОС «плюс» и потребителя 3. Проект договора управления имуществом общего пользования на территории коттеджного поселка «Ильинское» 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Газопровод собственником которого является Продавец, проходит рядом с отчуждаемым участком. Необходимо согласие собственника газопровода на подключение до продажи участка или такое согласие может быть включено в текст договора купли-продажи. 2. По электричеству. Такой акт может быть подписан. В любом случае придется подавать заявление в сетевую организацию на технологическое подключение жилого дома, когда он будет возведен. 3. Поскольку условия договора являются обязательными и одинаковыми для всех собственников земельных участков коттеджного поселка определены в соответствии с решением собрания собственников недвижимости коттеджного поселка «Ильинское» от 04 октября 2017 года, то рекомендуется получить копию такого решения, т.к. именно

		<p>в нем определены условия договора (в т.ч. цена).</p> <p>4. По условиям договора (п. 6.1) Собственник оплачивает услуги Управляющей компании из расчета (Двадцать семьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек в месяц за каждый принадлежащий Собственнику участок с условным номером и границами, определенными Генеральным планом поселка " . Однако генплан поселка не представлен. Необходимо представить, т.к. не ясно в каком объеме придется платить, т.к. оплата от условных границ и номеров участков, которая может не совпадать с границами участка, установленными в кадастре недвижимости.</p>
--	--	--

КОНЕЦ ДЕМОНСТРАЦИОННОГО ОБРАЗЦА